

*****양천구에 위치한 저소득 임대공동주택의 현황과 서비스 내용 분석

- 임대공동주택 확산을 위한 기초연구 -

A Study on the Actual Condition and Service Contents of Rental Apartment for the Low Income in Yangcheon-Gu

- Basic Study for the Expansion of the Rental Apartment -

황윤정* / Hwang, Yun-Jung
노상완** / Noh, Sang-Wan
윤원영*** / Yoon, Won-Young

문학조**** / Moon, Hak-Cho
장상옥***** / Jang, Sang-Ock
신경주***** / Shin, Kyung-Joo

Abstract

This research investigated the public rental houses in Yangchon-gu, whose locational attribute are suitable for the public rental house and has superior position in both inhabitants' participation and public welfare program. The public rental house has several types, such as permanent lease house, public lease. And several programs, the aged support policy and medical services delivery system, have been the leading models for other local governments. Also, there are residents who are in their forties and fifties in the public rental houses in Yangchon-gu. un occupied is less than 1% and it seems that there is few turnover rate. 1 household rate and 2 households rate look like similar in the number of family member, total social public welfare program is focus on family welfare, juvenile welfare, teenager welfare, handicapped person welfare local ,welfare and old people welfare. Accordingly, this research is used for base data of questionnaire and the first data for grope various improvement while planning group public rental house for low income group. And this research will be improved directional grope for improve livable public rental house around residents.

키워드 : 임대공동주택, 저소득층, 양천구

Keywords : Rental apartment, Low-income, Yangcheon-gu

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

정부는 주택시장의 가격 안정과 저소득층 주거안정을 목적으로 2012년까지 국민임대공동주택 100만호 건설을 추진 중에 있다. 그동안 상대적으로 소홀했던 저소득층의 주거 빈곤을 해결하기 위하여 정부는 1989년 정부가 사회 복지개념을 도입해 건설한 임대공동주택은 거주계층에 대한 세부적인 질적 배려보다는 양적 지표에 치중하였다고 볼 수 있다. 생활방식 변화에 따른 다양한 가구구성 형태별 주요요를 반영할 수 있는 구

모와 실구성을 갖춘 단위주호가 공급이 되어야 하는데 현재는 수요자들의 요구를 충족시켜주지 못하고 있다. 따라서 공동주택단지의 공급, 특히 서민들을 위한 임대공동주택 공급은 서민들의 요구에 부응할 수 있는 계획에 초점을 맞추어야 한다. 특히 공동주택단지의 위치는 단지자체의 건강성, 쾌적성뿐만 아니라 주변 도시기반시설과 공공시설에 대한 접근성이 서민들의 생활에 있어서 무엇보다 중요한 요소로 받아들여지고 있다. 또 공동주택단지의 위치에 따라 공공서비스시설에 대한 접근이 낮은 경제적 수준의 서민에게 있어서는 주요한 영향을 미치므로 단지의 위치와 서민들이 필요로 하는 도시의 제반시설에 대한 고려가 필요하다고 하겠다. 따라서 위치 및 입지특성에 있어서 적합하며 그동안 계획된 임대공동주택 중에서 주민참여도와 주력 및 서비스 프로그램의 복지가 앞선 지역으로 평가받은 양천구의 임대공동주택을 다양한 각도로 검토하여 이 임대공동주택을 분석 모델로 앞으로 다른 지역으로의 확대가능성 등을 타진해 보는 것이 바람직하다고 판단된다.

* 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 박사과정

** 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 박사과정

*** 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 석사과정

**** 정회원, 한양대학교 실내환경디자인학과 석사과정

***** 정회원, 경상대학교 가정교육과 조교수

††††† 이사, 한양대학교 실내환경디자인학과 교수

††††††† 이 논문은 2006년 학술진흥재단 연구비 지원에 의한 것임

이에 본 연구에서는 임대공동주택의 유형 및 조건 측면에서 양천구 임대공동주택의 현황과 서비스 내용을 분석하여 이것이 바람직한지 여부를 검토하고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 내용

본 연구는 임대공동주택의 확산을 위한 모델을 제시하고자 양천구에 위치한 임대공동주택의 현황과 서비스 내용에 대하여 조사, 분석하였다. 조사지역으로 양천구를 선정할 이유는 첫째, 양천구청의 대표적인 주거형태는 공동주택으로 전체 가구의 85%를 차지하고 있으며 이 중 4개 단지의 임대공동주택은 14평형에서 20평형까지 포함되어 있어 여러 유형을 볼 수 있다. 둘째 양천구의 임대공동주택은 500세대에서 약 3000세대까지 다양하므로 주민참여도와 주택 및 서비스 프로그램에 대한 조사를 위한 주민공동시설의 최소 확보기준인 300세대 이상의 단지 조건을 만족시킨다. 셋째, 양천구청장의 운영관리 방침이 고령화 사회에 맞는 '수요자 중심'이며 양천구의 독특한 주거환경 개선안과 정책은 다른 지자체의 모델이 되었다는 평가를 받아왔다.

따라서 양천구에 위치한 임대공동주택 4개의 단지를 선정하여 임대공동주택의 유형 및 조건 측면에서 현황과 서비스 내용을 파악하고 이의 바람직성 여부에 대한 검토를 하고자 단지를 직접 방문하여 조사, 분석하였다.

2. 임대공동주택에 관한 법규

2.1. 법규상 정의와 범위

임대공동주택이란 개인 또는 국가, 지방자치단체 등이 주택을 건설하여 유지관리에 필요한 임대료를 받고 이를 필요로 하는 임차인에게 제공하여 거주 및 사용하게 하는 주택을 말한다. 우리나라에서의 일반적인 임대공동주택은 '주택의 소유자가 일정한 경제적 급부를 전제로 하여 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택'을 의미한다.¹⁾

광의의 임대공동주택은 사실상 임차인의 거주를 위하여 제공된 모든 주택을 의미하는 것으로 주택을 직접 소유할 능력이나 필요는 없으나 주택을 사용할 필요가 있는 사람에게 임차료를 대가로 받고 대여해주는 주택을 뜻한다. 반면, 협의의 임대공동주택은 주택의 건설 시부터 사용목적이 중요한 의미를 갖게 되어 영구임대공동주택과 일정기간 임대 후 분양되는 분양조건부 임대공동주택이 모두 포함되는데, 이는 영구임대공동주택을 의미한다고 볼 수 있다.²⁾

2.2. 법규상의 유형

임대공동주택의 분류는 사용기간, 사업주체, 입주자 선정에 따라 구분할 수 있는데, 사용 기간에 따라 1년, 5년, 20년, 50년 임대공동주택으로 분류할 수 있고, 사업주체에 따라 공공임대, 사원임대공동주택으로 분류할 수 있으며, 입주자의 선정에 따라 영구임대, 장기임대, 공공임대(5년, 50년), 사원임대공동주택 등으로 구분 지을 수 있다. 이를 바탕으로 한 임대공동주택의 유형 및 조건을 살펴보면 <표 1>과 같다.

양천구 임대공동주택의 유형은 영구임대공동주택(양천아파트)과 공공임대공동주택(신트리 2단지 아파트, 학마을 2단지 아파트, 푸른마을 1단지 아파트)으로 구성되어 있다.

<표 1> 임대공동주택의 유형 및 조건

		사업주체	임대기간	대상 (임차인)
공공 건설	영구 및 50년 임대	국가 지자체 주택공사	영구	- 생활보호대상자 - 국가유공자 등 - 기타 - 청약저축가입자
			50년	- 청약저축가입자 - 기타 특별공급대상자
	국민 임대	주택공사 지자체 지방공사	30년	- 50㎡ 미만 무주택 세대주로 월평균 소득이 전년도 도시 근로자 가구의 월평균 소득의 50%이하인 자 - 50㎡ 이상 무주택 세대주로 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구의 월평균 소득의 70% 이하인 자
	공공 임대	주택공사 지방공사 민간업체	5년 50년	- 주택공급에 관한 규칙 1,2순위 해당자 - 청약저축가입자
사원 임대	주택공사 지방공사 민간업체 고용자	5년	- 5인 이상 고용사업체 - 의무주택 세대주인 - 피고용자 - 근로자주택공급 및 관리규정	

3. 양천구 임대공동주택의 특징과 시설물 현황

3.1. 단지

조사대상단지는 양천구의 임대공동주택 중에서 SH공사³⁾에서 공급한 8개 단지 중 직영 관리하는 4개 단지이다.

양천구는 독특한 주거환경 개선안과 정책으로 다른 지자체의 모델로 되어 온 곳이다. 특히 주민자치활동과 다양한 노인프로그램의 지역사회 연계를 통한 '공동주택 지원 행정서비스'를 시행해왔다. 또한 공동주택 관리 지원 사업으로 임대공동주택 단지에 대한 고른 지원 선정 사업, 우수아파트 선정단지에 대한 지원액을 차등적용 하여 살기 좋은 지역사회를 만들고자 하였다. 이에 나아가 양천구의 자체적인 노인전용 '실버공원' 건립을 계획 중이며 의료서비스 전달체계에 대한 다양한 프로그램

1) 주택산업연구원, 민간임대주택 활성화를 위한 수요특성분석 연구, 1996, p.7

2) 홍기용, 공공임대주택의 이론적 배경과 문제점, 주택금융, 1989, p.12

3) 에스에이치(SH)공사는 지방자치법과 지방공기업 및 서울특별시도시개발공사 설치조례가 정하는 바에 따라 1989년 2월 설립, 2004년 3월 17일 공사 이름을 SH공사로 바꿈

을 개발 확대시킬 방침이다. 조사대상단지는 양천아파트, 신트리 2단지 아파트, 학마을 2단지 아파트, 푸른마을 1단지 아파트의 4개 단지이다.

3.2. 단위주호 및 평형

양천아파트, 신트리 2단지 아파트, 학마을 2단지 아파트, 푸른마을 1단지 아파트의 단위주호 및 평형을 살펴보면 <표 2>와 같다. 양천아파트는 1995년 준공되어 타 단지에 비해 오래 되었으며, 단지규모는 2,998세대의 대규모로 평형은 3가지 타입이다. 신트리 2단지 아파트와 학마을 2단지 아파트, 푸른마을 1단지는 2000년-2001년에 준공된 500-600세대로 이루어진 소규모의 단지로 평형은 2가지 타입이다.

<표 2> 단위주호 및 평형

단지명	위치	동수 / 세대수	평형	준공일자
양천	신정7동	16 / 2998	10, 12A, 12B평형	95. 10. 24
신트리 2단지	신정2동	4 / 698	10, 12평형	00. 5. 23
학마을 2단지	신정3동	4 / 510	12, 15평형	00. 10. 20
푸른마을 1단지	신정3동	4 / 500	12, 15평형	01. 01. 29

3.3. 시설물 현황

외부 시설물은 조사대상 단지에 공통적으로 관리, 운동, 놀이, 의료, 생활편리, 보육, 복지에 관련된 7가지 시설이 확보되어 있다<표 3>. 관리시설에는 관리사무소와 주민공용공간인 노인정, 도서관(독서실)이 있으며, 주민운동시설에는 체력단련장, 정구장, 배구장, 배드민턴장, 농구장 등이 있으며 어린이 놀이시설, 의료시설(의원, 약국), 생활편의시설, 보육시설(유치원, 어린이집), 종합사회복지관이 부속시설로 계획되어 있다.

<표 3> 시설물 현황

시설물 (부대시설)	조사대상단지 구분			
	양천	신트리 2단지	학마을 2단지	푸른마을 1단지
관리동 (관리사무소, 노인정, 독서실)	○	○	○	○
주민운동시설	○	○	○	○
	정구장 배구장 배드민턴장	체력단련장 농구장	체력단련장 배구장	체력단련장
어린이 놀이터 (옥외공간)	○	○	○	○
의료시설 (약국, 의원)	○	○	○	○
구매시설, 생활편의시설	○	○	○	○
보육시설	○	○	○	○
	유치원, 어린이집	어린이집	어린이집	어린이집
종합사회복지관	○	○	○	○

4. 양천구 임대공동주택의 거주자 특성

4.1. 연령분포

조사대상 단지 거주자의 연령분포를 살펴보면 <표 4>와 같다. 대체로 61세 이상, 41-50세, 31-40세 거주자의 비율이 높았

고, 51-60세는 비교적 낮고, 30세 이하의 매우 적은 편이다. 양천아파트는 61세 이상이 27.5%로 가장 높았고, 신트리 2단지 아파트는 41세-50세가 27.1%, 학마을 1단지 아파트도 41세-50세가 29.2%, 푸른마을 1단지 아파트는 61세 이상이 27.4%로 가장 높게 나타났다. 대부분 41세-61세 이상의 거주자가 양천구 임대공동주택에 대부분 거주하고 있음을 알 수 있다.

공가 비율은 양천아파트 0.7%, 신트리 2단지 아파트 0.3%, 학마을 1단지 아파트 1.8%, 푸른마을 1단지 아파트는 0.9%로 거주자들의 이주 빈도가 낮은 것으로 볼 수 있다.

<표 4> 연령분포

단지명	연령(세)	30이하	31-40	41-50	51-60	61이상	공가	합계
		수(%)	수(%)	수(%)	수(%)	수(%)	수(%)	수(%)
양천	수(%)	156(5.2)	754(25.2)	660(22)	534(17.8)	824(27.5)	20(0.7)	2998(100)
신트리 2단지	수(%)	27(3.9)	169(24.2)	189(27.1)	148(21.2)	165(23.6)	2(0.3)	698(100)
학마을 1단지	수(%)	28(5.5)	108(21.2)	149(29.2)	94(18.4)	122(23.9)	9(1.8)	510(100)
푸른마을 1단지	수(%)	26(5.2)	126(25.2)	110(22)	89(17.8)	137(27.4)	12(2.4)	500(100)
합계	수(%)	237(5.0)	1238(26.3)	1108(23.5)	865(18.4)	1167(24.8)	43(0.9)	4706(100)

4.2. 가족구성원 수

가족구성원 수를 살펴보면 <표 5>와 같다. 양천아파트는 1-2인으로 구성된 1세대 가족이 38%, 3-4인으로 구성된 2세대 가족이 52%로 나타났다. 반면, 신트리 2단지 아파트의 경우는 1세대 가족이 50.1%로 가장 많음을 알 수 있었다. 학마을 2단지 아파트와 푸른마을 1단지 아파트는 44.1%, 44%로 3인, 4인으로 구성된 2세대 가족이 많은 것으로 나타났다. 가족구성원 수는 4개 단지 모두 1-2인으로 구성된 1세대 가족과 3-4인으로 구성된 2세대 가족은 비슷한 비율로 거주하고 있다.

<표 5> 가족구성원 수

단지명	세대(인)	1세대		2세대		3세대			합계
		1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인이상	
양천	수	420	720	703	873	260	21	1	2998 (100)
	(%)	(38)	(27)	(24)	(29)	(9)	(0)	(0)	
신트리 2단지	수	196	152	130	147	49	12	10	698 (100)
	(%)	(50.1)	(21.8)	(18.8)	(21.1)	(7.0)	(1.7)	(2.9)	
학마을 2단지	수	102	85	102	123	66	29	3	510 (100)
	(%)	(37.0)	(26.3)	(32.6)	(39.7)	(12.9)	(9.0)	(1.0)	
푸른마을 1단지	수	100	83	105	115	63	23	11	500 (100)
	(%)	(36.6)	(26.6)	(35.0)	(36.6)	(12.6)	(7.3)	(3.5)	
합계	수	820	1040	1067	1258	438	85	25	4706 (100)
	(%)	(39.5)	(22.1)	(22.7)	(26.7)	(9.3)	(1.8)	(0.5)	

5. 양천구 임대공동주택의 서비스 현황

5.1. 서비스 종류

임대공동주택단지 내 사회복지원 건립에 관한 법적 규정은 「주택건설촉진법」 제3조 제7호를 근거로 '기타 거주자의 생활 복지를 위하여 필요한 공동시설로서 대통령령이 정하는 시설'

중에 사회복지관(종합사회복지관을 포함)이 포함되어 있다

사회복지관에서는 <표 6>에 예시된 사업 중에서 분야별로 각 1개를 포함하여 8개 이상의 단위사업을 수행하고 운영한다.

<표 6> 사회복지관 단위사업

분야	단위사업
가정복지사업	- 개인 및 가정문제 종합상담
아동복지사업	- 방과 후 아동보호 (선호 및 사회교육) - 아동기능 교실 및 교육
청소년복지사업	- 비행예방 및 치료(상담) - 청소년 기능교실 및 교육
장애인복지사업	- 서비스 알선 및 이송 - 재활훈련 및 교육
노인복지사업	- 공동작업장 운영 - 무료급식 - 노인대학 및 교육
지역복지사업	- 후원자 개발 및 자원봉사자 양성 - 물리치료 및 진료 - 법률상담 - 사회조사 - 직업, 부업, 기능훈련 및 취업 및 부업안내 (저소득층, 노인 장애인)

5.2. 위치 및 운영 프로그램

양천구에 위치한 4개 단지 사회복지관의 현황을 살펴보면 <표 7>과 같다. 신정 2동에 위치한 신목종합사회복지관은 1997년에 개관하여 본관, 교육관, 별관으로 각 지상 3층으로 구성되어 있다.

운영 프로그램은 가정, 아동, 청소년, 장애인, 지역, 노인 복지에 초점을 맞추어 운영되고 있다. 가정복지 분야는 주로 상담서비스로 가족기능 보완, 가족관계 증진, 가족 문제해결 등에 관한 내용이며, 아동복지프로그램은 방과 후 교실과 도서실을 운영하며, 청소년 복지사업은 청소년 공부방 및 컴퓨터실의 운영을 하고 있다.

지역복지사업으로는 무료급식이나 도시락배달 같은 급식서비스, 보건, 의료지원, 경제적 지원, 일상생활지원, 정서지원 서비스를 하고 있다. 노인복지사업으로는 경로당을 운영하고, 치매 노인단기보호서비스, 가정봉사원 파견, 노인주간보호센터 등을 운영하고 있다. 이러한 프로그램은 양천구의 임대공동주택에 거주하는 노인의 높은 비율을 감안하여 구성되었다고 판단된다.

<표 7> 신목종합사회복지관의 위치 및 운영프로그램⁴⁾

신목종합사회복지관			
위치 : 신정 2동 1278-1 / 본관, 교육관, 별관 지상 각 3층			
분야	단위사업	분야	단위사업
가정복지사업	- 종합상담실(가족)	지역복지	- 급식서비스 (무료급식, 도시락배달)
아동복지사업	- 어린이집 - 방과 후 교실		- 보건의료, 경제적 지원
청소년복지사업	- 청소년 공부방 - 컴퓨터실		- 일상생활지원 - 정서지원
장애인복지사업	- 장애인주간보호시설 - 이동목욕봉사센터	노인복지사업	- 경로당
공공공간	- 지역도서관 - 강당 (다목적실)		- 치매노인단기보호시설 - 가정봉사원파견 - 노인주간보호센터

4)www.shinnok.or.kr, 사회복지관 조사

6. 요약 및 결론

본 연구는 양천구에 위치한 임대공동주택의 유형 및 조건 측면에서 양천구 임대공동주택의 현황과 서비스 내용을 분석한 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 양천구의 독특한 주거환경 개선안과 정책은 다른 지자체의 모델이 되고 있으며 주민자치활동과 다양한 노인 프로그램의 지역사회 연계를 통한 지원서비스를 시행할 뿐만 아니라 양천구 차원에서 노인전용 '실버공원' 건립을 계획 중이며 의료 서비스 전달체계에 대한 다양한 프로그램을 개발 확대시킬 방침이기에 4개 단지를 선정하였다.

둘째, 양천구 임대공동주택의 유형은 영구임대공동주택(양천 아파트)과 공공임대공동주택(신트리 2단지 아파트, 학마을 2단지 아파트, 푸른마을 1단지 아파트)으로 구성되어 있다.

셋째, 양천아파트는 2,998세대로 대규모의 단지로 평형은 3타입이며 준공일자는 1995년으로 타 단지에 비해 가장 오래 전에 계획되어져 있다. 신트리 2단지 아파트와 학마을 2단지 아파트, 푸른마을 1단지 아파트는 500-600세대로 이루어진 소규모의 단지로 평형은 2타입으로 2000년대 이후에 계획되어진 것으로 나타났다. 또 외부 시설물은 관리동과 주민운동시설, 어린이 놀이터, 의료시설, 구매시설, 생활편의시설, 보육시설, 종합사회복지관이 계획되어져 있다.

넷째, 양천구 임대공동주택의 거주자들의 연령은 41세-61세 이상이 비율이 높은 것을 알 수 있다. 공가는 1% 이하로 이동빈도가 거의 없는 것으로 나타났다. 가족구성원의 수는 1-2인으로 구성된 1세대 가족과 3-4인으로 구성된 2세대 가족이 비슷한 비율로 거주하고 있음을 알 수 있다.

다섯째, 종합사회복지관의 운영 프로그램은 가정, 아동, 청소년, 장애인, 지역, 노인 복지에 초점을 맞추어 운영되고 있다.

본 연구는 저소득층 임대공동주택 계획 시 다양한 개선안을 모색하기 위한 1차 자료와 설문지의 기초 자료가 됨과 아울러 후속연구로 거주자에게 살기 좋은 임대공동주택을 만들기 위하여 이와 관련된 제반 서비스 프로그램의 개발이 병행되어 임대공동주택의 방향성 모색에 대한 연구가 이루어져야 한다고 사료된다.

참고문헌

1. 신경주·최문선·장상욱, 평생주택 개념 도입을 위한 중·노년층 거주주택의 실태와 만족도, 한국생활환경학회지 제12권 제2호, 2005.
2. 살기 좋은 임대주택, 노인과 장애인도 살기 좋은 아파트, 장애인 직업안정연구원, 2004.
3. 심우갑·김수미·정종대, 영구임대아파트의 옥외 부대 복리시설 적용적 재사용방안에 관한 연구, 대한건축학회지, 제18권 10호, 2002.
4. 장승재·박민용, 공공임대아파트의 거주특성과 주거이동의식에 관한 연구, 한국주거학회지 제14권 3호, 2003.
5. 홍기용, 공공임대주택의 이론적 배경과 문제점, 주택금융, 1989.